



**PĻAVU IELA 3, LUBĀNA, MADONAS NOVADS
KADASTRA NR. 7013 001 0128**



2024. GADA 23. SEPTEMBRIS

2024. gada 23. septembris
Reģ. Nr. 24- 373

Nekustamā īpašuma
Pļavu ielā 3, Lubānā, Madonas novadā
novērtējums

Madonas novada pašvaldībai

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7013 001 0128, kas atrodas Pļavu ielā 3, Lubānā, Madonas novadā, īpašumtiesības reģistrētas Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000845256, novērtēšanu.

Vērtēšanas objekta sastāvs- zemes gabals (kadastra apzīmējums 70130010120)- 2401 m² platībā.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un īpašumu vērtēšanas prasībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7013 001 0128, kas atrodas Pļavu ielā 3, Lubānā, Madonas novadā, 2024. gada 18. septembrī noteiktā

tirgus vērtība, ir EUR 1 900 (viens tūkstotis deviņi simti eiro).

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

SATURS

| | |
|--|-----------|
| GALVENĀ INFORMĀCIJA..... | 2 |
| VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS..... | 3 |
| VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI..... | 4 |
| SLĒDZIENS..... | 5 |
| Vērtēšanas objekts..... | 5 |
| Vērtēšanas mērķis..... | 5 |
| Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības..... | 5 |
| Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija..... | 5 |
| VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS..... | 5 |
| Atrašanās vieta, novietojums..... | 6 |
| Zemes gabala raksturojums..... | 6 |
| Zemes atļautā izmantošana..... | 7 |
| VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA..... | 7 |
| Tirgus vērtības definīcija..... | 7 |
| Vērtēšanas pieejas..... | 7 |
| TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS..... | 9 |
| ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS..... | 9 |
| Labākā un efektīvākā izmantošana..... | 9 |
| Tirgus vērtību ietekmējoši faktori..... | 10 |
| Īpašie pieņēmumi..... | 10 |
| VĒRTĪBAS APRĒĶINS..... | 10 |
| Vērtēšanas metodes izvēle un aprēķinu gaita..... | 10 |
| Zemes vērtības aprēķins..... | 11 |
| SLĒDZIENS PAR TIRGUS VĒRTĪBU..... | 13 |
| NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS..... | 13 |
| PIEŅĒMUMI UN IERBEŽOJOŠIE FAKTORI..... | 14 |
| PIELIKUMI..... | 15 |

GALVENĀ INFORMĀCIJA

| | |
|---|--|
| Vērtējamais objekts | Zemes īpašums |
| Īpašuma adrese | Pļavu iela 3, Lubāna, Madonas novads |
| Vērtēšanas mērķis | Noteikt īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām |
| Kadastra numurs | 7013 001 0128 |
| Zemesgrāmatas nodalījuma Nr. | 100000845256 |
| Īpašuma tiesības uz zemi | Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572 |
| Īpašuma sastāvs | Platība |
| zemes vienība (kadastra apzīmējums 70130010120) | 0,2401 ha |
| Esošais izmantošanas veids | Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma, apaudzis ar krūmājiem un koku audzi, netiek izmantots. Lubānas pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- Savrupmāju apbūves teritorija (SDz). |
| Labākais izmantošanas veids | Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots dzīvojamās mājas būvniecībai |
| Apgrūtinājumi | VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi: 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,0053 ha. 2. applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 0,0122 ha. |
| Tirgus vērtība | EUR 1 900 (viens tūkstotis deviņi simti eiro) |
| Apsekošanas un vērtības noteikšanas datums | 2024. gada 18. septembris |
| Īpašie pieņēmumi | |

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: <https://www.balticmaps.eu/>

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



piebraucamais ceļš



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals



zemes gabals

S L Ē D Z I E N S

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 7013 001 0128, kas atrodas Pļavu ielā 3, Lubānā, Madonas novadā, īpašumtiesības reģistrētas Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000845256.

Vērtēšanas objekts

zemes vienība 0,2401 ha platībā (kadastra apzīmējums 70130010120), kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

Vērtēšanas mērķis

Noteikt vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Madonas novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām.

Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības

Īpašuma tiesības reģistrētas Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000845256 uz Madonas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000054572, vārda.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

VZD Kadastra pārlūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,0053 ha.
2. applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 0,0122 ha.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemes grāmatas nodalījuma izdrukā.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Lubānas pilsētas teritorijas plānojums.

V Ē R T Ē Š A N A S O B J E K T A R A K S T U R O J U M S

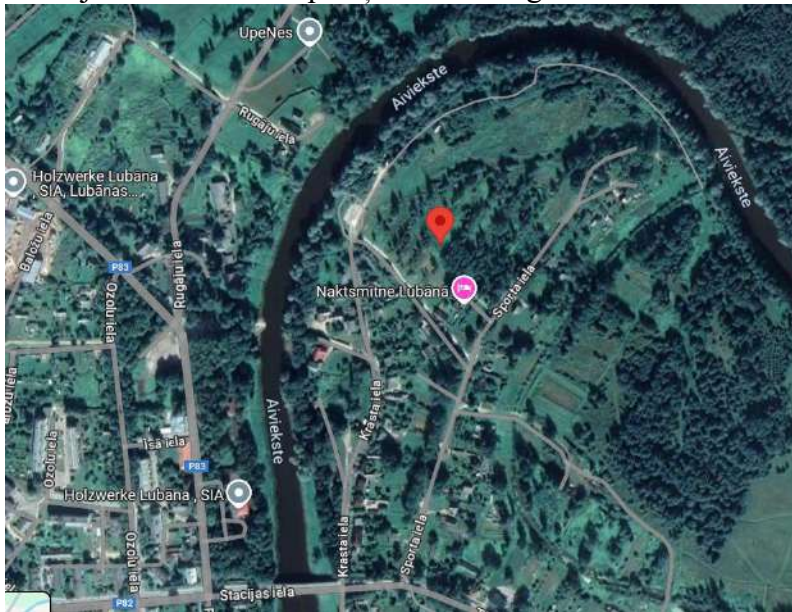
Atrašanās vieta, novietojums

Lubāna ir pilsēta Vidzemē, Aiviekstes upes krastos, 198 km no Rīgas. Lubānā atrodas Madonas novada Lubānas apvienības pārvalde, vidusskola, mākslas skola, bērnudārzs, kultūras nams, bibliotēka, luterāņu un katoļu baznīcas. Iedzīvotāju skaits ~ 1500.


Lubānas pilsētu šķērso vairāki autoceļi: P82 Lubāna-Ļaudona-Jaunkalsnava; P83 Lubāna-Dzelzava-Gulbene; vietējās nozīmes ceļi Lubāna-Ērglava un Lubāna-Degumnieki-Barkava.

Vērtēšanas objekts novietots pilsētas ziemeļu daļā, nomalē, kvartālā starp Aiviekstes upi, Peldu, Sporta un Pļavu ielām. Pļavu iela ir perspektīvē izbūvējamā iela. Vērtēšanas objekts novietots kvartāla iekšienē. Apkārtni veido Aiviekstes upe ar pilsētas apsaimniekotu peldvietu, nepabūvēta aizaugusi ar koku audzi zeme, privāto dzīvojamo māju rajons.

Piebraukšana pie zemes gabala ir pa piebraucamo ceļu no Sporta ielas un perspektīvē izbūvējamo ielu. Tiešas piekļuves zemes gabalam nav.



Zemes gabala raksturojums

| | |
|-----------------------|--|
| Kadastra apzīmējums | 70130010120 |
| Zemesgabala platība | 0,2401 ha |
| Forma/izvietojums |  |
| Apraksts | Izstieptam taisnstūrim līdzīgas formas, ar vienu malu robežojas ar perspektīvē izbūvējamo ielu, ar pārējām malām robežojas ar neapbūvētām, daļēji apaugušām ar koku audzēm zemi. |
| Reljefs | Līdzens |
| Sastāvs | Sastāvs pēc VZD datiem: zem ūdeņiem- 0,21 ha; pārējā zeme- 0,2380 ha. |
| Labiekārtojums | Lielāko platību veido apaugusi ar koku audzi zeme, kas netiek izmantota, nelielu daļu platības veido applūstošā teritorija. |
| Inženierkomunikācijas | No Sporta ielas ir iespējams pieslēgties centralizētai elektroapgādei, ūdensapgādei, kanalizācijai |
| Apbūve | - |
| Aprūtinājumi | 1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0,0053 ha. 2. applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 0,0122 ha. |

Zemes gabala atļautā izmantošana

Lietošanas mērķis, saskaņā ar Lubānas pilsētas spēkā esošo teritorijas plānojumu:



- Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)
- aplūstošā teritorija (ar 10% aplūduma varbūtību)

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401-2013/.

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesē ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošu diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visu riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Madonas novada mazpilsētās un ciematos pieprasījums pēc apbūves zemes ir neliels. Pēdējo gadu tendence ir pieprasījuma pieaugums pēc apbūves zemes ciematos ar labi attīstītu infrastruktūru, inženierkomunikāciju pieejamību un satiksmi ar novada centru.

Dzīvojamās apbūves zemes gabalu pārdošanas/piedāvājumu cenas mazpilsētās un ciematu teritorijās ir robežās 1,0 - 3,0 eur/m².

Kommercdarbībā un ražošanā izmantojamās zemes pārdošanas/piedāvājumu cenas mazpilsētās un ciematu teritorijās ir robežās 0,5 - 5,0 eur/m².

Zemes gabalu ar ierobežotu izmantošanu, apbūves iespējām un starpgabalu, iekškvartālos novietotu zemes gabalu ar apgrūtinātu pieejamību, piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 0,1- 1,0 eur/m². Pārsvarā tie ir zemes gabali, kuros nav iespējama apbūve (starpgabali, šķērso inženierkomunikācijas, zem ceļiem, parki, laukumi u.c.).

ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. /LVS 401:2013/.

| | |
|-----------------------------|--|
| Esošais izmantošanas veids | Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma, apaudzis ar krūmājiem un koku audzi, netiek izmantots. Lubānas pilsētas teritorijas plānojumā zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā- Savrupmāju apbūves teritorija (SDz). |
| Labākais izmantošanas veids | Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Zemes gabals piemērots dzīvojamās mājas būvniecībai |

Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Pozitīvie:

- novietojums pilsētas daļā, blakus Aiviekstes upei;

Negatīvie:

- nav piekļuves pie zemes gabala;
- nodrošinājums ar inženierkomunikācijām;
- zemes gabals ir aizaudzis.

Īpašie pieņēmumi

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Zemes gabalu vērtības noteikšanai visbiežāk tiek pielietotas:

- tirgus pieeja;
- ienākumu pieeja.

Pieejas izvēle atkarīga no zemes gabala atļautā izmantošanas veida un pieejamās tirgus informācijas apjoma. Ar vairākām pieejām iegūtie rezultāti var būt ļoti atšķirīgi un daļa no tiem var neraksturot patieso īpašuma tirgus vērtību, jo ir balstīti uz daudziem pieņēmumiem, taču tādos gadījumos šīs pieejas var izmantot kā papildus kontroli.




Vērtētājam, balstoties uz tirgus informāciju un savām zināšanām, ir jāspēj objektīvi noteikt tirgus vērtību, izvērtējot katras pieejas piemērotību un iegūto rezultātu ticamību.


Ņemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētājs uzskata, ka vērtējamā Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis četrus pārdotus līdzīgus zemes gabalus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti

| | | |
|--------------------------|--|---|
| Objekts Nr.1 | Ērgalas iela, Lubāna, Madonas nov. |  |
| Pārdevuma laiks | 07.2023. | |
| Pārdevuma cena, EUR | 8 563 | |
| Zemes gabala platība, m2 | 10 074 | |
| Objekta raksturojums | Zemes gabals bez apbūves, apaudzis ar kokaudzi un krūmājiem, bez komunikācijām, piemērots vairāku dzīvojamo māju būvniecībai. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs- līdzens, robežojas ar piebraucamo ceļu. Atrodas pilsētas nomalē, savrupmāju apbūves teritorijā, novietojums ir apmierinošs, piekļūšana ir laba. | |
| Objekts Nr.2 | Miera iela, Lubāna, Madonas nov. |  |
| Pārdevuma laiks | 08.2022. | |
| Pārdevuma cena, EUR | 3 000 | |
| Zemes gabala platība, m2 | 1 721 | |
| Objekta raksturojums | Zemes gabals bez apbūves un komunikācijām, piemērots dzīvojamās mājas būvniecībai. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs- līdzens, robežojas ar divām ielām. Atrodas pilsētas nomalē, savrupmāju apbūves teritorijā, novietojums ir vidējs, piekļūšana ir laba. | |
| Objekts Nr.3 | Latgales iela, Lubāna, Madonas nov. |  |
| Piedāvājuma laiks | 09.2024. | |
| Piedāvājuma cena, EUR | 9 000 | |
| Zemes gabala platība, m2 | 8 206 | |
| Objekta raksturojums | Zemes gabals bez apbūves, apaudzis ar pīržu kokaudzi, bez komunikācijām, piemērots vairāku dzīvojamo māju būvniecībai. Konfigurācija- daļēji regulāras formas, reljefs- līdzens, robežojas ar servitūta piebraucamo ceļu. Atrodas pilsētas nomalē, savrupmāju apbūves teritorijā, novietojums ir vidēji labs, piekļūšana ir apmierinoša. | |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Objekts Nr.4 | Latgales iela, Lubāna, Madonas nov. |  |
| Pārdevuma laiks | 09.2023. | |
| Pārdevuma cena, EUR | 3 000 | |
| Zemes gabala platība, m2 | 2 443 | |
| Objekta raksturojums | Zemes gabals zem dzīvojamās mājas apbūves. Konfigurācija- trapecei līdzīgas formas, reljefs- līdzens, robežojas ar divām ielām. Atrodas pilsētas nomalē, savrupmāju apbūves teritorijā, novietojums ir vidējs, piekļūšana ir laba. Atsavināts no pašvaldības. | |

| | Ērgalas iela, Lubāna, Madonas nov. | Miera iela, Lubāna, Madonas nov. | Latgales iela, Lubāna, Madonas nov. | Latgales iela, Lubāna, Madonas nov. | Pļavu iela 3, Lubāna, Madonas nov. |
|---|---|---|--|--|---|
| Pārdošanas cena, EUR | 8 563 | 3 000 | 9 000 | 3 000 | |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot īpašos darījuma apstākļus | 0% | 0% | -10% | 20% | |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī | 0% | 5% | 0% | 0% | |
| Kopējā korekcija, % | 0% | 5% | -10% | 20% | |
| Koriģētā pārdošanas cena, EUR | 8 563 | 3 150 | 8 100 | 3 600 | |

| | | | | | |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|
| Zemes gabala platība, m ² | 10 074 | 1 721 | 8 206 | 2 443 | 2 401 |
| Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, eur/kvm | 0,85 | 1,83 | 0,99 | 1,47 | 0,78 |

Salīdzinošo objektu korekcijas

| | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Novietojums pilsētā/kvartālā | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Piebraukšanas ērtums, ceļu kvalitāte, piekļūšana | -20% | -20% | -15% | -20% | |
| Zemes gabala platība | 20% | -3% | 17% | 0% | |
| Zemes gabala labiekārtojums | 0% | -5% | 0% | -5% | |
| Zemes gabala konfigurācija, reljefs, vienību skaits | 0% | -3% | -3% | -3% | |
| Zemes gabala izmantošana, apbūves iespējas | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Inženierkomunikāciju pieejamība | -5% | -15% | -5% | -15% | |
| Zemes gabala apgrūtinājumi, traucējumi, apaugums | 0% | -10% | -10% | -10% | |
| Citi faktori | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Kopējā korekcija, % | -5% | -56% | -16% | -53% | |
| Zemes gabala kopējās platības 1 kvm koriģētā pārdošanas cena, eur | 0,81 | 0,81 | 0,83 | 0,69 | 0,78 |

| | |
|--|--------------|
| Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR | 1 880 |
| Aprēķinātā vērtējamā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR | 1 900 |

SLĒDZIENS PAR VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7013 001 0128, kas atrodas Pļavu ielā 3, Lubānā, Madonas novadā 2024. gada 18. septembrī noteiktā

tīrgus vērtība ir EUR 1 900 (viens tūkstotis deviņi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins
Nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.